7. Esstraat, Blinde Banisweg en Welleweg

De Esstraat vormt de oude verbinding tussen de kern van Rijssen naar de oude Esgronden. Nabij de aansluiting van de Tabaksgaarden splitst de straat zich en loopt de Blinde Banisweg in zuidwestelijke richting. Deze weg splitst iets westelijker in de Welleweg.
De bebouwing langs deze wegen is tot ontwikkeling gekomen in vrijwel dezelfde periode als de naastgelegen eerste uitleggebieden. Er is veelal sprake van vrijstaande woningen die op korte afstand tot de straat staat of een kleine voortuin hebben. Onderling is er eveneens een geringe afstand. Langs de Esstraat is er verder sprake van een rij projectmatig gebouwde arbeiderswoningen in de vorm van twee-onder-een-kapwoningen.

8. Haarstraat

In tegenstelling tot de andere radiale landwegen heeft de Haarstraat een profiel met een hoofdrijbaan, grasbermen en ventwegen. De bebouwing omvat naast woningen ook bedrijven en winkels. De bebouwing staat direct aan de (vent)weg.
De bebouwing bestond van oorsprong veelal uit woningen met een deel, gebaseerd op het Twentse boerderijtype. Door de ligging van de straat tussen de kern en het spoor kwam rond 1900 ook veel middenstand tot ontwikkeling en kwamen er winkels en andere bedrijfspanden tot stand. De oorspronkelijke panden hebben een zadeldak of mansardekap al dan niet met een wolfseind.

9. Nijverdalseweg

Deze weg vormt het vervolg op de Haarstraat aan de noordzijde van de spoorlijn. In het deel tussen de spoorlijn en de Dannenberg is er sprake van bebouwing die direct aan de straat staat met een korte onderlinge afstand. Het deel tussen de Dannenberg en de rotonde met de Ligtenbergerdijk kent aan de zuidzijde vrijstaande bebouwing met kleine voortuinen.
Aan de noordzijde staat twee-onder-een-kapbebouwing van latere datum (jaren '80) met voortuinen. Het deel tussen de Ligtenbergerdijk en het bedrijventerrein wordt aan de westzijde bepaald door vrijstaande woningen die op grotere onderlinge afstand staan en kleine voortuinen kennen. Aan de westzijde staan twee-onder-een-kapwoningen met kleine voortuinen.

10. Ligtenbergerdijk

Deze voormalige lintbebouwing in het buitengebied is in de laatste decennia ingesloten tussen de woonwijk Veeneslagen enerzijds en bedrijventerrein Plaagslagen anderzijds. De bebouwing is gevarieerd en bestaat naast bebouwing uit het begin van de 20ste eeuw ook uit invullingen van recentere datum. De plaatsing van de oudere bebouwing is gevarieerd, zowel onderling als ten opzichte van de straat, terwijl de recentere bebouwing in een duidelijke rooilijn staat.

11. Holterstraatweg

Deze oude verbindingsweg naar Holten is geen radiaalweg in de letterlijke zin van het woord, omdat de straat start vanaf de Haarstraat. Het eerste deel van de straat (vanaf de Haarstraat) kent een regelmatig patroon van karakteristieke woningen van het boerderijtype, die direct op de straat staan met een zeer korte onderlinge afstand. Vanaf de plaats dat de weg zich met een ruime boog afbuigt naar het westen wordt de bebouwing gevarieerder en komen er ook voortuinen voor. De bebouwing is hier gemengd, naast boerderijtypes komen er meer burgerwoningen voor. Verder is het kenmerkend dat er aan de noordzijde sprake is van rooilijnen die de richting van de kavelgrenzen en enkele zijwegen volgen.

12. Banisweg en De Höfte

Vanaf de Holterstraatweg lopen deze voormalige landwegen in zuidwestelijke richting. De bebouwing is gemengd van karakter, omdat de wegen nog niet geheel bebouwd waren toen ze werden opgenomen in de naoorlogse woonuitbreiding van dit deel van Rijssen.
De woningen staan over het algemeen op enige afstand tot de weg en aan de noordzijde van de Banisweg komen op enkele plekken situaties voor waar de woning de richting van de weg volgt, terwijl het perceel een andere richting kent.

Bebouwing

De oorspronkelijke bebouwing staat in de hiervoor beschreven gebieden direct aan de straat, vaak zonder voortuin, in een strakke rooilijn. Een uitzondering hierop vormt de oudere villabebouwing langs onder andere de Enterstraat. Deze panden hebben wel (diepe) voortuinen en staan vaak op een verhoging. De overige oorspronkelijke bebouwing langs de invalswegen wordt gevormd door landarbeiderswoningen voor de vroegere textielarbeiders. Het zijn vrijstaande, kleinschalige boerderijen, voorzien van een deel aan de straatzijde. De onderlinge afstand tussen de woningen is klein. De kavels zijn meestal smal en diep. Schuren en bijgebouwen bevinden zich achter op de percelen en zijn zelden zichtbaar vanaf de straat. De kapvormen zijn te verdelen in twee types: zadeldaken en in mindere mate mansardedaken. De zadeldaken eindigen vrijwel altijd in een wolfseind. De goothoogte start tussen maaiveld en eerste bouwlaag (lage goot). Veel woningen hadden oorspronkelijk een stenen onderbouw en houten opbouw (Twents 'loshoes'). Later werd dit vervangen door een stenen topgevel.
Vooroorlogse villabebouwing is vooral te vinden langs de Enterstraat en de Markeloseweg. De woningen staan niet in de rooilijn, maar zijn wel op de straat georiënteerd. Het zijn vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime kavels, bestaande uit twee lagen met een grote kap. Voorkomende kapvormen zijn het schilddak of een samengestelde kap. Ook een gebogen dak komt voor.

Detaillering

De oorspronkelijke bebouwing heeft gevels, opgetrokken in een roodbruine baksteen zonder decoraties. De gevels zijn verticaal geleed. Op de begane grond hebben de gevels overwegend twee vensters met één of twee vensterassen. Een later aangebracht groter raam komt ook veel voor. De voordeur bevindt zich in de straatgevel. Op de eerste verdieping, net onder het wolfseind, bevindt zich één kleiner raam. Dakoverstekken komen voor bij de panden uit de jaren '30. Dakkapellen op het achter- of zijdakvlak komen voor. De detaillering is overwegend sober. In sommige panden is meer aandacht besteed aan ornamenten.

Welstandsbeleid

Kenmerkend voor de bebouwing langs de invalswegen zijn de kleinschaligheid, de gelijkmatige korrelgrootte, de regelmatige onderlinge afstand en het volgen van de rooilijn. Hoewel vrijwel elk pand uniek is, is het straatbeeld gelijkmatig en evenwichtig. De vormgeving van de oorspronkelijke bebouwing is overwegend architectonisch hoogwaardig en kan dienen als inspiratiebron voor nieuwe invullingen. Historiserend bouwen is niet verplicht, en vernieuwing is zeker mogelijk, indien gebruik wordt gemaakt van de bovengenoemde bebouwingskarakteristieken. Deze kenmerken zouden dan kunnen dienen als inspiratiebron voor eigentijdse invullingen. Afwijkende bebouwing langs het lint, zoals voor openbare en commerciële functies, is mogelijk, maar dient een hoge architectonische kwaliteit te bezitten.

Beleidsregels

1. De belangrijkste bebouwingskarakteristieken, zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving, dienen te worden behouden.
2. Bij nieuwbouw dient te worden gestreefd naar kleinschaligheid en een gevarieerd straatbeeld.
3. Op bijzondere plekken, zoals op kruispunten en voor openbare of bijzondere functies, is een grootschaliger of anderszins afwijkend bebouwingsbeeld mogelijk, maar deze dient een hoge architectonische kwaliteit te bezitten.

Situering

- De bebouwing dient zich te richten naar de openbare ruimte en te worden afgestemd op de plaatselijke situatie of zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving.
- De panden dienen op een regelmatige afstand van elkaar te worden gesitueerd en te worden afgestemd op de directe omgeving, waarbij deze afstand nabij het centrum van de kernen kleiner is dan richting het buitengebied.
- De rooilijn dient te worden gevolgd of de situering dient te worden afgestemd op de directe omgeving.
- Bijgebouwen worden zo gesitueerd dat zij het hoofdgebouw niet overheersen.

Vormgeving

- De bebouwing dient qua hoofdvorm, schaal en maat te worden afgestemd op de overheersende bebouwing in de directe omgeving van de betreffende straat of zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven.
- De bebouwing langs de invalswegen dient te bestaan uit individueel te onderscheiden panden van ongeveer gelijke breedte op een regelmatige afstand van elkaar. Ook aaneengesloten bebouwing dient in dit beeld te passen.
- Op bijzondere plekken, zoals op kruispunten, is een grootschaliger bebouwingsbeeld toegestaan, mits deze niet te zeer conflicteert met de directe omgeving. Plannen worden hier mede beoordeeld aan de hand van de criteria uit paragraaf 5.2. van het algemene deel van deze welstandsnota.
- Gevels die grenzen aan het openbaar gebied zijn voorzien van gevelopeningen.
- Openbare gebouwen en bijzondere functies mogen afwijkend zijn in maat, schaal en vormgeving van hun directe omgeving, maar dienen een hoge architectonische kwaliteit te hebben. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria uit paragraaf 5.2. van het algemene deel van deze welstandsnota.
- Aanbouwen en bijgebouwen moeten in vormgeving aansluiten bij het bestaande gebouw en mogen die in schaal en maat niet overheersen.
- De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen op elkaar afgestemd te zijn en niet te conflicteren met de directe omgeving.

Detaillering

- Diverse kleuren en materialen zijn toegestaan, mits deze niet conflicteren met de directe omgeving.
- Kleur- en materiaalgebruik mogen de karakteristieken van het bestaande gebouw niet overheersen.
- Bij veranderingen aan bestaande oudere bebouwing dient de detaillering aan te sluiten bij de karakteristieken van het gebouw.

Voor monumenten gelden de algemene criteria van paragraaf 5.3. van de gemeentelijke welstandsnota. Voor reclame gelden de algemene criteria uit paragraaf 5.4. Voor erkers gelden de algemene criteria uit paragraaf 5.5.

21
21
14
22
1
1
23
24
24
13
24
16
32
29
9
32
10
33
15
8
1
17
11
30
18
2
26
19
5
3
20
28
12
25
2
1
6
31
27
4
34
2
2
35
35